

Detaljplan för

BERN 5 M FL

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1992-02-11

ANFÖRSL
Byggnadsnämnden 1992-03-27, § 64
VÄRMT LAGA KRAFT
Laga givna 1992-04-29

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen utgöres av plankarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning och illustration.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att säkra den kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaden på Bern 6 och samtidigt möjliggöra byggande av ett nytt flerbostadshus. Vid utformning av nybyggnaden ska särskilt stor hänsyn tas till omgivande äldre bebyggelse, då området klassats som kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefullt.

Detaljplanen är en ändring av nu gällande plan från 1973. Enligt denna är området avsett för bostads- och handelsändamål i tre våningar, med exploateringsgraden 1,5.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Örnsköldsviks centrum söder om Nytorgsgatan och väster om Storgatan.

Areal

Planområdet är ca 0,2 ha.

Markägoförhållanden

All mark utom gatumark är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I dispositionsplanen för centrum, antagen av kommunfullmäktige 1985-12-16, är kvarteret Bern avsett för centrumbebyggelse, där kontorisering av bostäder ska prövas restriktivt.

Planområdet ingår delvis i det område utmed Storgatan, som enligt dispositionsplanen utgör värdefull miljö (PBL 3:12).

Detaljplaner

Den detaljplan som nu ändras fastställdes 1973-07-05 och anger att planområdet ska nyttjas för handel och bostäder i tre våningar, med exploateringsstalet 1,5.

För norra delen av Bern 6 är planen upphävd 1991-07-24.

Tomtindelning

För Bern 5 och 6 gäller tomtindelning fastställd 1885-06-05.

Bostadsförsörjningsprogram

Bern 5 och 6 finns upptagna som områden för fortsatt förtätning i kommunens bostadsförsörjningsprogram 1992-94 med igångsättning under 1992.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslöt 1991-01-08 om planändring för Bern 5 och 6.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

MARK

Planområdet sluttar ca 1:12 åt söder.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna är bebyggda och ingår i ett utbyggt område där inga onormala sättningar eller andra geotekniska problem har konstaterats. Normala grundläggningsförhållanden kan därför förutsättas.

Exploatören bör vid projektering utföra grundundersökning, för att klarlägga lämpligt grundläggningssätt.

RADON

Utförd radonmätning visar att marken innehåller ca 14 000 Bq/m³ (normalradonmark), vilket kräver ett radon-skyddat byggnadssätt.

Bebyggelseområden

BOSTÄDER

Planen innebär att miljön utefter Storgatan skyddas. Huvudbyggnaden på Bern 6 bevaras och ett nytt flerbostadshus byggs utefter Nytorgsgatan. Nybyggnaden anpassas till omgivande äldre bebyggelse, vad gäller fasadutformning, takvinkel m m.

Flerbostadshuset byggs i fyra våningar, samma våningsantal som grannhuset utefter Nytorgsgatan (Bern 4), och kan innehålla fyra lägenheter per våningsplan alternativt gruppboende för fyra boende. Med en lägenhet i suterräng inåt gården, innebär detta totalt 17 lägenheter.

Detaljplanen medger att andra vårdlokaler inrättas, t ex läkarmottagning.

Totala våningsytan för befintlig och ny byggnad ger exploateringsstalet $e=1,4$, att jämföras med $e=1,5$ i gällande plan från 1973.

Bostäderna får balkonger mot söder inåt gården. Sydvästra delen av tomten iordningställs för lek och utevistelse, med direkt åtkomst från trapphuset.

Parkering sker under tak på gården med infart från Storgatan och angöring på Nytorgsgatan vid bostadsentrén.

ARBETSPLATSER, ÖVRIG BEBYGGELSE

I befintlig byggnad finns kontor och affärslokal samt bostäder.

SERVICE

Offentlig och kommersiell service finns inom Örnsköldsviks centrum. Låg- och mellanstadium liksom högstadium finns i Sörlidensskolan respektive Platåskolan på 1,5-2,0 km avstånd. Avståndet till servicehuset Linden är ca 300 meter.

TILLGÄNGLIGHET

Det planerade flerbostadshuset och gården utformas med full tillgänglighet för rörelsehindrade.

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL BEBYGGELSE

I " Kulturhistorisk bebyggelseinventering för Örnsköldsviks kommun I, CENTRALORTENS KÄRNA " sägs följande om Bern 5 och 6 :

"Byggt under 1800-talets senare hälft av timmer med stående locklistpanel, vit och blå oljefärg, tvåkupigt taktegel.

Huset byggdes till 1938 och fick då två utskjutande 'flyglar' in mot gården. 1951 sattes perspektivfönster in. Nuvarande färgsättning är från 1974. Gatuhus, gårdshus, uthus och stall är bevarade på denna fastighet och utgör en av de bäst bevarade gårdsmiljöerna längs Storgatan. Gatuhuset är det mest iögonenfallande, men även byggnaderna inne på gården har stort kulturhistoriskt värde. Sådana bevarade miljöer blir allt mer sällsynta i norrlandsstäderna och måste betecknas som omistliga."

Detaljplanen innehåller förbud mot rivning av gatuhusets ursprungliga del.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsortens riskområde. Vid ny-, om- eller tillbyggnad ska anmälan göras till kommunen enligt 32 § CFL (civilförsvarslagen).

Gator och trafik

GATUNÄT, GÅNG-, CYKEL- OCH MOPEDTRAFIK

Enligt gällande detaljplan är Storgatan mellan E 4 och Nytorgsgatan planlagd som gågata. Utfarten från Bern 5 och 6 innebär att norra delen av denna sträcka ändras till lokalgata, medan södra delen bibehålles som gågata.

Omgivande gator är försedda med gångbanor, förutom 15 meter på Nytorgsgatan vid den bevarade huvudbyggnaden på Bern 6.

PARKERING

Parkering för den tillkommande bebyggelsen sker inne på gården under tak.

Störningar

Avståndet till Centralesplanaden (E 4) med genomfartstrafik är ca 50 meter.

Inom planområdet ska följande gränsvärden beträffande trafikbullerstörningar beaktas, så att

- den maximala ljudnivån i sovrum nattetid inte överstiger 45 dB(A),
- den ekvivalenta ljudnivån för dygn inomhus inte överstiger 30 d(B)A, samt
- den ekvivalenta ljudnivån vid uteplatser inte överstiger 55 d(B)A.

Enligt bullerberäkningar, som utförts 1983, är bullernivån tio meter från vägmitt i de aktuella avsnitten utmed Nytorgsgatan och Storgatan 60-65 dB(A) och utmed Centralesplanaden mer än 70 dB(A).

Under sommaren 1991 har en bullermätning på Bern 5 och 6 utförts av miljökontoret. Resultatet av denna sammanfattar man sålunda:

"Vid marknivån klarar rekreatationsytorna det planeringsmål som uppställts i översiktsplanen, när hänsyn tas enbart till trafikbullret från Centralgatan och Storgatan. Byggs huset i flera våningar, kan den översta lägenheten med balkonger mot Centralgatan få förhöjd ekvivalent ljudnivå, eftersom det finns mindre dämpningsmöjligheter samt att man kan få en förstärkning av ljudet direkt invid vägen."

Teknisk försörjning

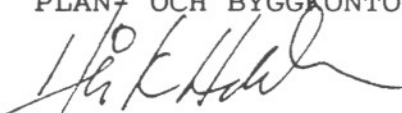
VATTEN OCH AVLOPP

Dagvattenledning i Storgatan byggs ut ca 40 meter, för att möjliggöra anslutning av Bern 5 och 6.

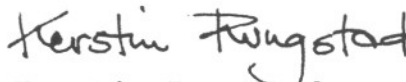
VÄRME

Det planerade flerbostadshuset ansluts till fjärrvärmenätet i Nytorgsgatan.

Örnsköldsvik 1992-02-11
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Kerstin Rungsted
arkitekt

124

Detaljplan för

Bern 5 M FL

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1992-02-11

ANTAGEN
Byggnadsnämnden 1992-03-27, § 64
VUNNET LAGA KRAFT
Länspolis 1992-04-29

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under våren 1992.
Byggstart beräknas ske under våren 1992.

I tekniska kontorets förslag till objektspecifikation 1992-96, finns utbyggnad av dagvattenledning i Storgatan medtagen under 1992 och breddning av Nytorgsgatan under 1993.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år, då projektet är omedelbart förestående.

Ansvarsfördelning

Tekniska kontoret ansvarar för gatubyggnad och utbyggnad av dagvattennät.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för gatan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Bern 5 och 6 sammanföres till en registerenhet. Ca 95 kvm från Bern 5 och ca 20 kvm från Bern 6 överföres till allmän platsmark.

Fastighetsplan

Tomtindelning för Bern 5 och 6, fastställd 1885-06-05, upphävs.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

KOSTNADER

Mark	12 000:-
gatumark	
Gator	70 000:-
del av Nytorgsgatan	
Park	-
Vatten och avlopp	185 000:-
Administration m m	45 000:-
administration	12 000:-
fastighetsbildn	17 000:-
räntor, va-ledn	16 000:-
Summa kostnader	312 000:-

INTÄKTER

Se nedan under KOMMENTARER

KOMMENTARER

Kostnader för gatuutbyggnad avser Nytorgsgatan på delen framför fastigheten Bern 5. Det kan hävdas att andel i gatukostnaderna ska betalas av ägaren till den fastigheten, enligt PBL 6 kap 32 §. För att undvika tidsödande och kostsam formell hantering av frågan enligt gatukostnadsbestämmelserna, kommer den att i samma syfte bevakas vid förestående förhandling om markförvärv för gatan. Utfallet av detta har i kalkylen bedömts genom motsvarande reduktion av markkostnaden.

Av kostnaden för vatten och avlopp avser 105 000:- nyanläggning av dagvattenledning och 80 000:- underhållsåtgärder på befintligt va-nät. Nyanläggningskostnaden beräknas täckas helt inom ramen för gällande va-taxa för anslutning till kommunens va-nät. Underhållskostnaden täcks enligt villkoren för brukningstaxan, dvs till ca 70 % med avgifter. Kalkylen redovisar räntekostnaderna för va-anläggningar under ett års löptid.

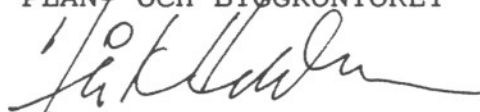
Sammantaget uppkommer **underskott** för kommunens del i plangenomförandet om:

312 000 - 105 000 - 70 % av 80 000 = 151 000:-

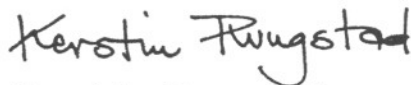
Genom avtal med fastighetsägaren regleras att inga ersättningskrav kommer att resas mot kommunen med anledning av rivningsförbudet i detaljplanen.

Planavgift regleras i avtal.

Örnsköldsvik 1992-02-11
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Kerstin Rungstad
arkitekt